

Direction Générale des Finances Publiques

Le 14 octobre 2024

Direction départementale des Finances Publiques de Seine-et-Marne

Pôle d'évaluation domaniale de Seine-et-Marne
Cité administrative
20 quai Hippolyte Rossignol
77010 MELUN cedex
Courriel : ddfip77.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

la Directrice Départementale des Finances
Publiques

à

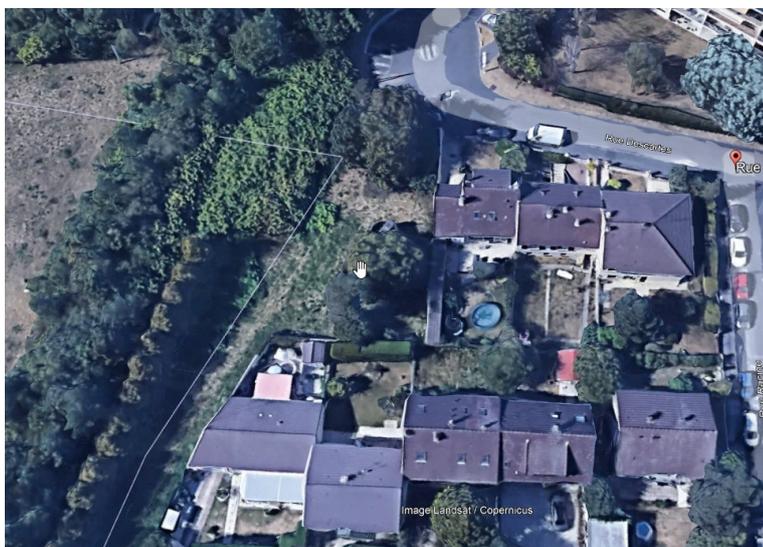
POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sofiane CHAMI
Courriel : sofiane.chami@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06.13.76.98.39
Réf DS: 20214851
Réf OSE : 2024-77514-71013

Commune de Villeparisis

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



La parcelle à évaluer est celle où se trouve la main sur la photo ci-contre.

Nature du bien : Terrain à bâtir

Adresse du bien : 2 Rue Descartes, 77270 Villeparisis

Valeur : **85 000 € HT**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)
Valeur unitaire : 224 € HT/ m² (valeur arrondie)

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20251003-25_11274-DE
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

1 - CONSULTANT

Commune de Villeparisis

Affaire suivie par : Mme Alamargot Virginie, Responsable de service

2 - DATES

de consultation :	30/09/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Néant.
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Néant.
du dossier complet :	30/09/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La commune envisage de céder la parcelle au voisin contigu, ce qui lui permettrait d'augmenter ses droits à construire.

Un prix de cession est envisagé à hauteur de 88 730 €.

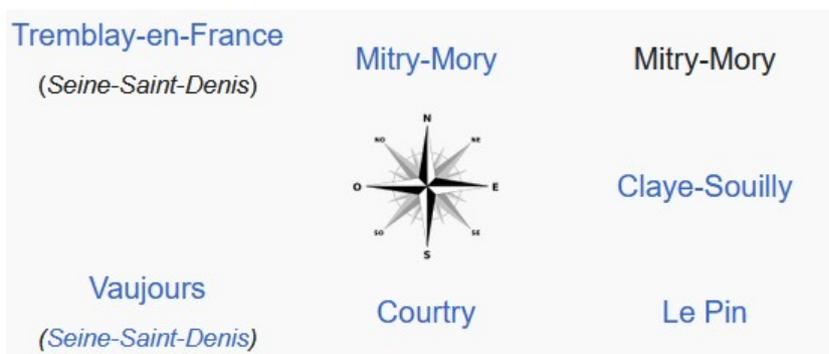
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Villeparisis est située au centre-ouest de la Seine et Marne, à 10 km au nord de Chelles.

C'est une commune urbaine, d'une forte densité. Elle est desservie par les routes départementales D84, D105 et D603, ainsi que par la route nationale N3 et par l'autoroute A104.



4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Commune : Villeparisis – parcelles AP 196

La parcelle est située au sud-ouest de la commune, à proximité du site industriel Placoplâtre.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie du terrain	Nature réelle
Villeparisis	AP 196	2 Rue Descartes	380 m ²	Terrain à bâtir



La parcelle est encadrée en rouge sur le plan ci-contre.

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20251003-25_11274-DE
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain à bâtir de forme triangulaire, avec une façade de seulement 2 mètres sur la rue Descartes.

Cet accès restreint le rend non constructible en soit. Il peut toutefois augmenter les droits à construire en cas d'acquisition par un voisin contigu.

Une station d'épuration se trouve sur la parcelle.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de Villeparisis

5.2. Conditions d'occupation

Station d'épuration

6 - URBANISME

Le bien se situe dans la zone Uc de la commune de Villeparisis qui correspond aux quartiers résidentiels de la ville, sous forme d'habitat pavillonnaire avec jardins.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, hors annexes, ne peut excéder 35% de la superficie du terrain.

Hauteur maximale de construction

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou 7,50 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse végétalisée et 10 mètres au faîtage en cas de toiture à pentes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de constructibilité maximum de 20 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée ou de l'emprise publique, les constructions peuvent être implantées soit en retrait, soit au maximum sur une des limites séparatives latérales.

7 - ÉVALUATION PRÉCÉDENTE

Avis n° 2021-77514-53643 du 01/09/2021 évaluant le bien à 88 730 €.

8 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Le bien sera évalué selon la méthode par comparaison.

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20251003-25_11274-DE
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

9 - MÉTHODE PAR COMPARAISON

9.1 Études de marché

Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Critères de recherche :

Type de bien : Terrains à bâtir

Zone de recherche : 1 km autour du bien à évaluer (à Villeparisis)

Période de recherche : octobre 2021 à septembre 2024.

Superficie des terrains : de 100 à 600 m².

Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Zonage
514//AL/566//	17 Av Des Cedres	23/02/2022	401	189 000 €	471 €	Uc
514//AO/965//	6 Rue Chapu	21/09/2022	367	117 000 €	319 €	Uc
514//AO/965//	6 Rue Chapu	24/03/2023	367	120 000 €	327 €	Uc
514//AO/199//	10 Rue Chapu	20/03/2023	296	155 000 €	524 €	Uc
514//AM/538//	21 Av Des Fauvettes	05/04/2024	226	161 000 €	712 €	Uc
514//AI/696//	10 Rue Massenet	31/07/2024	565	214 000 €	379 €	Uc
514//AI/373//	12 Av Des Mesanges	27/04/2023	398	160 000 €	402 €	Uc
Synthèse			Moyen	Médian	Minimum	Maximum
			448 €	402 €	319 €	712 €

9.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les termes recensés sont très ressemblants au bien à évaluer en matière de zonage (tous identiques), de proximité géographique (tous situés à Villeparisis dans un rayon de 1 km), de superficie (la moyenne des superficies des terrains des termes est similaire à celle du terrain à évaluer).

Dans un premier temps, c'est donc le prix unitaire moyen de l'étude qui sera pris en compte au titre de la valeur unitaire du bien à évaluer, soit 448 €/m².

Par ailleurs, étant donné la configuration de la parcelle, diminuant sa constructibilité, il sera retenu 50 % de cette valeur, soit 224 €/m².

On a donc :

Surface	380 m ²
Valeur unitaire	224,00 €/m ²
Valeur vénale estimée	85 120,00 €

Soit une valeur vénale de 85 120 € arrondie à 85 000 €.

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20251003-25_11274-DE
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 85 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 76 500 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 1 an

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

12 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20251003-25_11274-DE
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

13 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques et par délégation,

L'évaluateur du Domaine
Sofiane CHAMI



Inspecteur des Finances Publiques

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20251003-25_11274-DE
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 02/10/2025

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux s et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des érale des Finances Publiques.